

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I –
SANTANA – SP**

PROCESSO : N° 0012082-02.2019.8.26.0001
CARTÓRIO : 4º OFÍCIO
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
REQUERENTE : LOURIVAL FERREIRA DA SILVA
REQUERIDO : ABDO ADRA

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133,
perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo
encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo à V. Exa.

L A U D O

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL

Localização: Rua Ofion, nº 122, lote 47, quadra “C”, Bairro e Subdistrito Vila Guilherme, Zona Norte do Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Dezembro de 2022

Tipo	Valor de mercado para venda
100,00%	R\$ 396.000,00 (trezentos e noventa e seis mil reais)
77,78% (7 / 9)	R\$ 308.000,00 (trezentos e oito mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 115 e 182, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 77,78% (7 / 9) de 1 (um) imóvel, localizado na Rua Ofion, nº 122, lote 47, quadra “C”, Bairro e Subdistrito Vila Guilherme, Zona Norte do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, tendo sido o signatário, honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

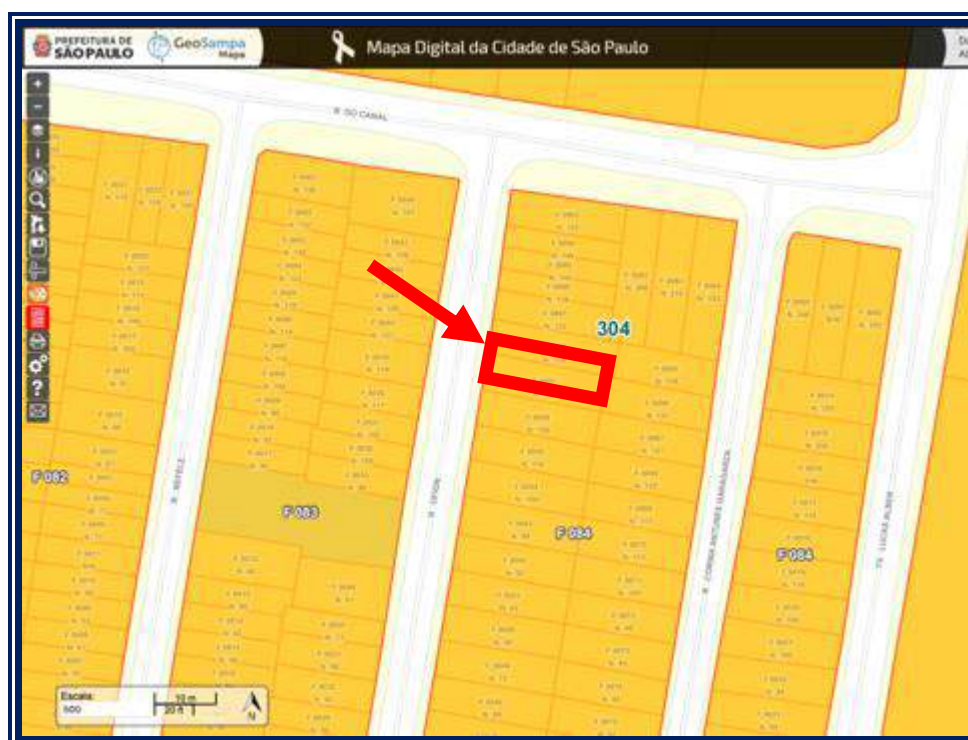
CAPÍTULO III – VISTORIA

1. Localização

O imóvel avaliando encontra-se localizado na Rua Ofion, nº 122, lote 47, quadra “C”, Bairro e Subdistrito Vila Guilherme, Zona Norte do Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel em questão encontra-se localizado no Setor 304, Quadra 084, lote 0057-6 e Índice Fiscal 1.477,00.



3. Acessibilidade

O acesso ao imóvel em questão é fácil e direto pela Rua Ofion.

4. Planta de localização



5. Foto aérea



6. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua Ofion que lhe dá acesso.



Vista da Rua Ofion que lhe dá acesso.

7. Topografia

A topografia do imóvel em questão apresenta-se plana em toda sua extensão e ao nível da Rua Ofion.

8. Características do solo

O solo onde se encontra o imóvel em questão é aparentemente seco e firme, próprio para a construção civil.

9. Melhoramentos públicos

O imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos convencionais:

Rede pública de água encanada;
Rede pública de energia elétrica domiciliar;
Rede de iluminação pública;
Rede pública de telefonia fixa;
Rede pública de saneamento básico;
Guias e sarjetas; e
Pavimentação asfáltica.

10. Dimensões do terreno

O imóvel, em questão, conforme a Matrícula nº 25.828 do 17º CRI / SP (fls. 151), possui a seguinte descrição:

“Medindo 6,00m de frente para a citada Rua Ofion; por 19,70m da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos, igual largura da frente (6,00m), encerrando a área total de 118,20m².”

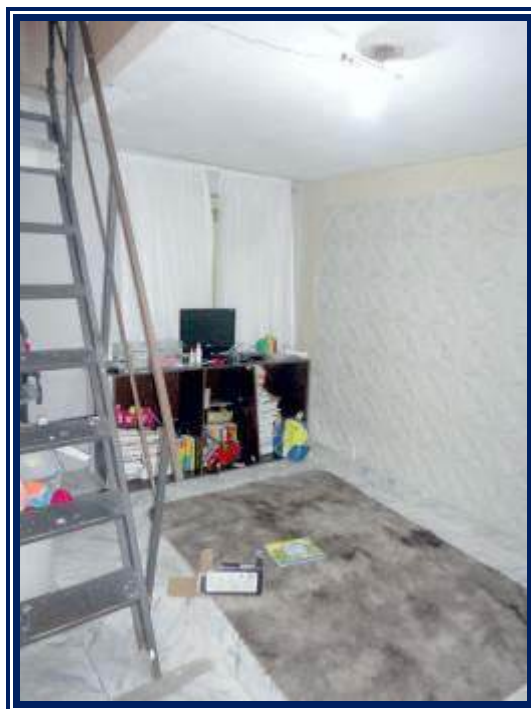
11. Benfeitorias

Sobre o imóvel retro descrito, encontra-se erigidas 7 (sete) edificações residenciais, possuindo as seguintes características construtivas:

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa / Econômico		
Estrutura / Forro / Piso	Convencional / Laje / Ladrilhos cerâmicos		
Revestimento int. / ext.	Argamassa fina e azulejos		
Caixilhos / Janelas	Ferro e madeira / Tipo de correr e basculante		
Portas / Cobertura	Ferro e madeira / Laje e telhas de fibrocimento		
Compartimentos	Térreo	Casa 01	Sala, cozinha e dormitório
		Casa 02	2 (dois) cômodos e banheiro
		Casa 03	2 cômodos, área de serviço e banheiro
	1º andar	Casa 01	2 dormitórios, banheiro e área de serviço
		Casa 04	3 cômodos, área de serviço e banheiro
		Casa 05	2 cômodos, área de serviço e banheiro
		Casa 06	3 cômodos e banheiro
2º andar	Casa 07	Terraço, 2 cômodos, cozinha, área de serviço e banheiro	
Idade real	40 (quarenta) anos		
Estado da edificação	Necessitando de reparos importantes (g)		
Área construída	148,00m ²		

Obs.: A área construída e idade real da edificação foi resultado da análise da Certidão de Dados Cadastrais da PMSP (Anexo I).

12. Ilustração fotográfica das benfeitorias



Térreo (casa 01): Corredor de entrada e sala.



Térreo (casa 01): Cozinha.



Térreo (casa 01): Dormitório e acesso ao 1° andar.



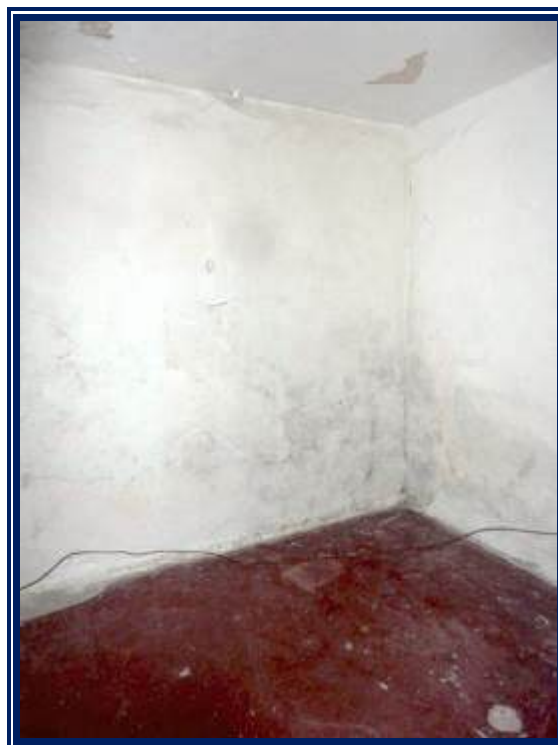
1° andar (casa 01): Dormitórios 1 e 2.



1º andar (casa 01): Banheiro e área de serviço.



Térreo (casa 02): Entrada.



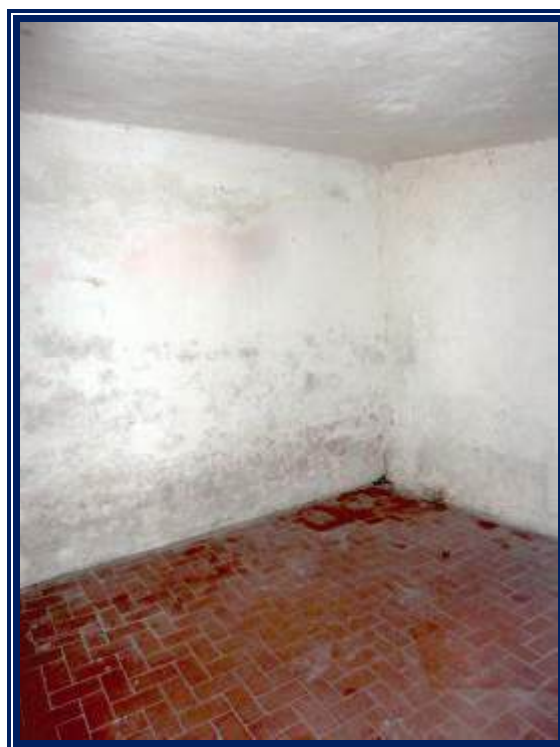
Térreo (casa 02): Cômodos 1 e 2.



Térreo (casa 02): Banheiro.



Térreo (casa 03): Acesso.



Térreo (casa 03): Cômodos 1 e 2.



Térreo (casa 03): Banheiro e área de serviço.



Térreo: Acesso ao 1º andar e cômodo 1 da casa 04.



1° andar (casa 04): Cômodos 2 e 3.



1° andar (casa 04): Banheiro e área de serviço casa 4.



1° andar: Acesso à casa 05.



1° andar (casa 05): Cômodo 1.



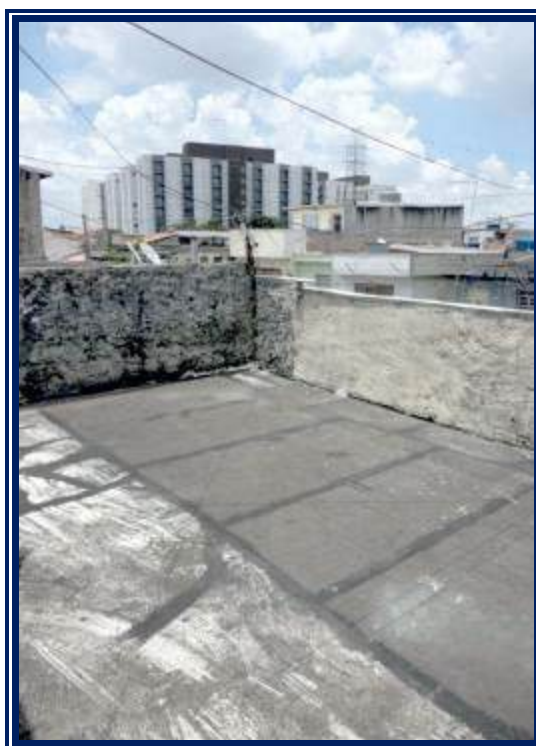
1° andar (casa 05): Cômodo 2 e banheiro.



1° andar (casa 05): Área de serviço e acesso ao 2º andar.



2° andar: Acesso à casa 6.



2° andar (casa 06): Terraço casa 6.



2° andar (casa 06): Cômodos 1 e 2.



2° andar (casa 06): Cômodo 3 e banheiro.



2º andar (casa 07): Entrada.



2º andar (casa 07): Cômodo 1.



2° andar (casa 07): Cômodo 2 e cozinha.



2° andar (casa 07): Banheiro e área de serviço.

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Terreno

1.1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo de Valores de Mercado, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo III), resumidos no quadro resumo de homogeneização (Anexo IV), dos quais se extraiu a sua média aritmética saneada (Anexo V).

A homogeneização dos elementos comparativos e do imóvel avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, resumidos no Anexo II).

O valor da terra nua, também ajustada à situação paradigma, foi obtido pelo produto entre a área avalianda e o respectivo valor unitário básico.

1.2. Homogeneização

De acordo com os critérios descritos anteriormente, tivemos:

1.2.1. Fator testada (C_f)

$$C_f = (F_p / F_r)^f \quad \text{sendo: } f = 0,20 \text{ e limite: } F_r / 2 < F_p < 2 F_r$$

$$C_f = (6,00 / 10,00)^{0,20}$$

$$C_f = 0,903$$

1.2.2. Fator profundidade (C_p)

$$P_e = (\text{Área} / \text{Frente})$$

$$P_e = (118,20 / 6,00) = 19,70\text{m}$$

$$C_p = (19,70 / 25,00)^{0,50} \qquad \qquad \qquad \mathbf{C_p = 0,888}$$

1.2.3. Fator frentes múltiplas (C_e)

O referido fator não se aplica, pois, o imóvel encontra-se classificado, conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, no Grupo I – 2ª zona.

1.2.4. Fator topografia (F_t)

O imóvel possui topografia plana.

$$\text{Portanto:} \qquad \qquad \qquad \mathbf{F_t = 1,000}$$

1.2.5. Fator consistência do terreno (F_c)

O imóvel possui solo seco.

$$\text{Portanto:} \qquad \qquad \qquad \mathbf{F_c = 1,000}$$

1.3. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de dezembro de 2022, é de:

$$\mathbf{V_u = R\$ 2.906,72 / m^2}$$

1.4. Valor do terreno

O valor do terreno foi calculado conforme a fórmula a seguir:

$$V_t = [V_u \times (C_f + C_p + F_p + F_c - n + 1) \times A_t]$$

$$V_t = [2.906,72 \times (0,903 + 0,888 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \times 118,20]$$

$$V_t = \text{R\$ } 271.767,00$$

2. Benfeitorias

2.1. Critério adotado

Foi utilizado o Estudo procedido pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes das Varas da Fazenda Municipal de São Paulo, intitulado Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2019.

As características descritas permitiram enquadrar as edificações, para a data base de dezembro de 2022, da seguinte forma:

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa / Econômico
Valor de R ₈ N (dez / 2022)	R\$ 1.920,00 / m ² (estimado)
Custo de reprodução (V _u)	R\$ 2.054,40 / m ² (R ₈ N x 1,070)
Estado da edificação	Necessitando de reparos importantes (g)
I _e	40 (quarenta) anos
I _r	70 (setenta) anos
F _{oc}	0,409
A _c	148,00m ²

2.2. Valor da benfeitoria (V_b)

$$V_b = (V_u \times F_{oc} \times A_c)$$

$$V_b = (2.054,40 \times 0,409 \times 148,00)$$

$$V_b = \text{R\$ } 124.357,00$$

3. Valor total do imóvel (V_i)

Para a obtenção do valor total do imóvel, foi efetuada a soma do valor do terreno (V_t) e do valor da benfeitoria (V_b), desta forma tivemos:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (271.767,00 + 124.357,00)$$

$$V_i = \text{R\$ } 396.124,00, \text{ ou, em números redondos,}$$

$$V_i = \text{R\$ } 396.000,00$$

(trezentos e noventa e seis mil reais)

4. Valor da penhora do imóvel (V_p)

Conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 182, o valor da penhora consiste na apuração de 77,78% (7 / 9) do justo, real e atual valor de mercado para a venda do imóvel e que foi calculado conforme a sentença matemática a seguir:

$$V_p = (V_i \times P)$$

Sendo:

V_p = Valor da penhora do imóvel;

V_i = Valor de venda do imóvel (R\$ 396.000,00);

P = Fração do imóvel a penhorar (77,78% ou 7/9).

$$V_p = (396.000,00 \times 0,7778)$$

V_p = R\$ 308.000,00, ou, em números redondos,

$V_p = \text{R\$ } 308.000,00$
(trezentos e oito mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 28 (vinte e oito) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 5 (cinco) anexos que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 11 de janeiro de 2023.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 396.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Janeiro/2023 a Fevereiro/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	1127 dias	1,137395
Percentual correspondente	1127 dias	13,739539 %
Valor corrigido para 01/02/2026	(=)	R\$ 450.408,58
Sub Total	(=)	R\$ 450.408,58
Valor total	(=)	R\$ 450.408,58

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	396.000,00
Data inicial	01/01/2023
Data final	01/02/2026
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/01/2023	01/02/2023	0,4600 (%)	397.821,60
01/02/2023	01/03/2023	0,7700 (%)	400.884,82
01/03/2023	01/04/2023	0,6400 (%)	403.450,48
01/04/2023	01/05/2023	0,5300 (%)	405.588,77
01/05/2023	01/06/2023	0,3600 (%)	407.048,89
01/06/2023	01/07/2023	-0,1000 (%)	406.641,84
01/07/2023	01/08/2023	-0,0900 (%)	406.275,86
01/08/2023	01/09/2023	0,2000 (%)	407.088,41
01/09/2023	01/10/2023	0,1100 (%)	407.536,21
01/10/2023	01/11/2023	0,1200 (%)	408.025,25
01/11/2023	01/12/2023	0,1000 (%)	408.433,27
01/12/2023	01/01/2024	0,5500 (%)	410.679,65
01/01/2024	01/02/2024	0,5700 (%)	413.020,52
01/02/2024	01/03/2024	0,8100 (%)	416.365,99
01/03/2024	01/04/2024	0,1900 (%)	417.157,08
01/04/2024	01/05/2024	0,3700 (%)	418.700,56
01/05/2024	01/06/2024	0,4600 (%)	420.626,58
01/06/2024	01/07/2024	0,2500 (%)	421.678,14
01/07/2024	01/08/2024	0,2600 (%)	422.774,50

01/08/2024	01/09/2024	0,1900 (%)	423.577,77
01/09/2024	01/10/2024	0,1300 (%)	424.128,42
01/10/2024	01/11/2024	0,5400 (%)	426.418,71
01/11/2024	01/12/2024	0,6200 (%)	429.062,50
01/12/2024	01/01/2025	0,3400 (%)	430.521,31
01/01/2025	01/02/2025	0,1100 (%)	430.994,89
01/02/2025	01/03/2025	1,2300 (%)	436.296,12
01/03/2025	01/04/2025	0,6400 (%)	439.088,42
01/04/2025	01/05/2025	0,4300 (%)	440.976,50
01/05/2025	01/06/2025	0,3600 (%)	442.564,02
01/06/2025	01/07/2025	0,2600 (%)	443.714,68
01/07/2025	01/08/2025	0,3300 (%)	445.178,94
01/08/2025	01/09/2025	-0,1400 (%)	444.555,69
01/09/2025	01/10/2025	0,4800 (%)	446.689,56
01/10/2025	01/11/2025	0,1800 (%)	447.493,60
01/11/2025	01/12/2025	0,2000 (%)	448.388,59
01/12/2025	01/01/2026	0,2500 (%)	449.509,56
01/01/2026	01/02/2026	0,2000 (%)	450.408,58
	Acréscimos de juro, multa e honorários		
Sub Total	(=)		R\$ 450.408,58
Valor total	(=)		R\$ 450.408,58

[Retornar](#) [Imprimir](#)